

BEBAUUNGSPLAN "HOFÄCKER"

GEMEINDE MILTACH-LANDKREIS CHAM/OPE



ZEICHENERKLÄRUNG

HINWEISE:

bestehende Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

bestehende Bebauung

laufende Parzellennummer

kotierte Höhenschichtlinien

vorhandene Flurstücksnummern

Trafo (OBAG)

Wasserabgabeschacht (Fernwasser Bayer Wald)

REGELBEISPIELE M=1:200

kein Kniestock zulässig

kein Kniestock zulässig

Parzelle (5), (36) - (41)

Parzelle 2-4

E+1

Parzelle (1)

Parzelle (24)

Parzelle (18)

Kniestock max. 1,0

Verkehrsfläche mit Begrenzungslinie u. seitlichem Grünstreifen, sowie seitlichem Gehweg im Bereich der Parz. 24-31

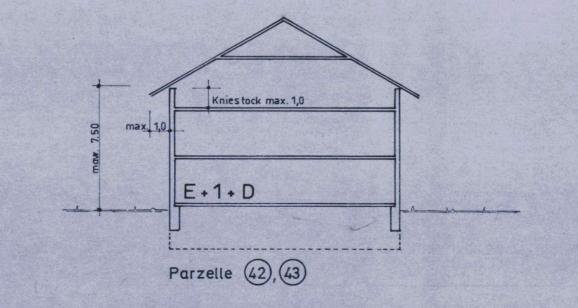
öffentliche Grünfläche (Ein-bzw. Durchgrünungsflächen)

geplante Bepflanzung mit heimischen Bäumen u. Sträuchern

offene private Vorgartenbereiche (Zaun auf Gebäudeflucht)

Versickerungsfähige Flächen

Steigt das natürliche Gelände in Haustiefe um mehr als 1.5 m ist der Baukörper als E + U - Typ(statt des E+D - Typs)



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.04.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 17.05.1993 ortsüblich bekannt gemacht.



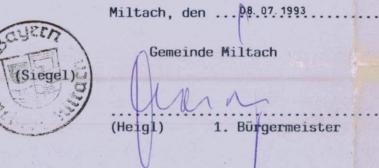
A Gemeinde Miltach

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.04.1993 hat in der Zeit vom 17.05.1993 bis 18.06.1993 stattgefunden.

> Miltach, den .18.06.1993 ☐ Gemeinde Miltach (Heigl) 1. Bürgermeister

2. a) Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat Miltach den Entwurf des Bebauungsplanes i.d. F. vom ... 26,04.1993..., in don die -berücksichtigten Belange und Anregungen der Bürger--und Träger öffentlicher Belange enthalten sind, in der Sitzung vom .0.8, 07. 1993 mit Auflagen gebilligt.



3. Auslegung

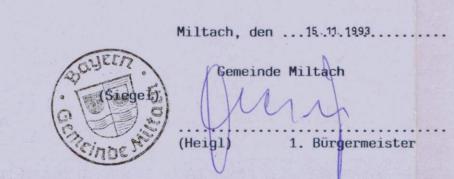
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der geanderten Fassung vom .05. .08. 1993 ... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom13.09.1993.... bis 03.09.1993 auf die Auslegung hingewiesen wurde.



Miltach, den ...14.10.1993 Gemeinde Miltach 1. Bürgermeister

4. Satzung

Die Gemeinde Miltach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom11.11.1993.... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 95.08.1993 .mit Ergänzungen. als Satzung beschlossen.



5. Anzeigeverfahren

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Landratsamt mit Schreiben vom 30.11.1993... gem. § 11 Abs.1 BauGB an-Mit Schreiben vom . 1.3. 1994 ... Az . 50-610 - BNr. 16.1.6 hat

das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs.3 BauGB).



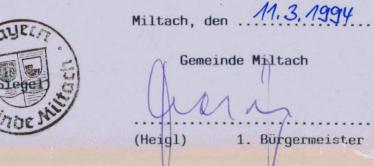
6. Inkrafttreten

Der angezeigte und vom Landratsamt nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am .11.3.1994. gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Zi.-Nr. ..4.. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, S.1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen



Aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO erläßt der Gemeinderat folgende

SATZUNG

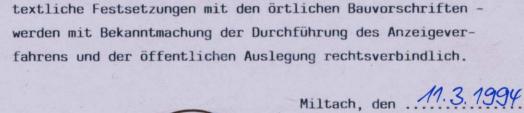
Der Bebauungsplan "Hofäcker" mit Begründung in der Fassung vom 05.08.1993, erganzt am 15. 11. 1993, ist beschlossen.

Der seit rechtsverbindliche Bebauungspla dem Änderungsplan i der Fassung vom .

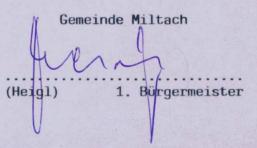
§ 2

widerspricht, aufgehoben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und







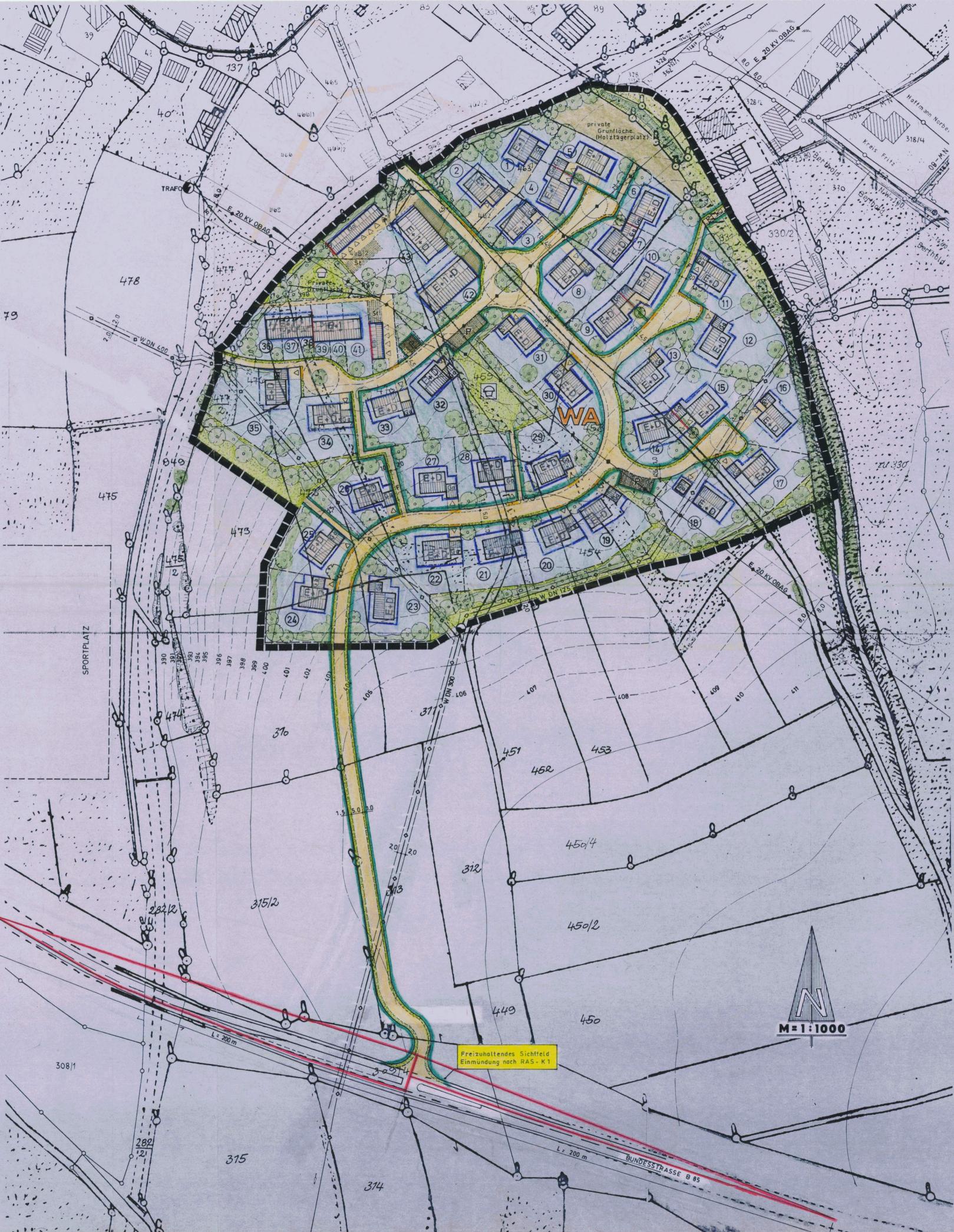
BEBAUUNGSPLAN "HOFACKER"

GEMEINDE MILTACH LANDKREIS CHAM

GEFERTIGT: CHAM, DEN 26. APRIL 1993 GEÄNDERT: CHAM, DEN 05. AUGUST 1993 ERGÄNZT: CHAM, DEN 15. NOVEMBER 1993

ENTWURFSVERFASSER:

ING.-BÜRO W. MÜHLBAUER ALTENMARKT 30 A. TEL. 31 110



FESTSETZUNGEN:

WA	Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO 1990
***************************************	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches vom Bebaungsplan
E+D CO	geplante Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Firstrichtung (bindend) u. Angabe der max. zulässigen Geschosse Sämtliche Garagenzufahrten sind versickerungsfähig herzustellen.
-	Baugrenze
	Baulinie
	Verkehrsfläche mit Begrenzungslinie u. seitlichem Grünstreifen, sowie seitlichem Gehweg im Bereich der Parz. 24-31
	Fußweg
3	öffentliche Grünfläche (Ein-bzw. Durchgrünungsflächen)
(a) ()	geplante Bepflanzung mit heimischen Bäumen u. Sträuchern
	vorhandener, zu erhaltender Bewuchs
	öffentlicher Spielplatz
III.	öffentliche Parkplätze (Schotterrasen)
	offene private Vorgartenbereiche (Zaun auf Gebäudeflucht)
ahhhhhhhhh	vorhandene zu erhaltende Böschungen
08	20 kV - Leitung (OBAG) mit Schutzstreifen
0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0	bestehende Wasserleitung mit Leitungsrecht
60 60	Abgrenzung nebeneinanderliegender Zufahrten (Pflanzstreifen)

Versickerungsfähige Flächen

HINWEISE:

bestehende Grundstücksgrenzen geplante Grundstücksgrenzen -403kotierte Höhenschichtlinien bestehende Bebauung (3) laufende Parzellennummer 457 vorhandene Flurstücksnummern Trafo (OBAG)

Wasserabgabeschacht (Fernwasser Bayer Wald)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zum Lageplan M = 1:1000 wird folgendes festgesetzt:

1. Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 - 43 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, S.132).

2. Bauliche Nutzung

- 2.1 Die bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 (2) BauNVO zulässig. Auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO ist die Nutzung nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
- 2.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 (1) BauNVO als Höchstwerte anzuwenden. Im Planungsbereich sind an Vollgeschossen zulässig:

bei E + D
bei E + U
bei E + 1
bei E + 1 + D
max. 2 Vollgeschosse

3. Bauliche Festsetzungen

3.1 Hauptgebäude

3.1.1 Baukörper

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Geschoßzahl sind als Höchstgrenze festgelegt.

Die Firstrichtungen der Gebäude hingegen sind zwingend. Die Gebäude sind als lagernde Baukörper zu konzipieren und sind grundsätzlich aus einem Rechteck zu entwickeln. Vorbauten (Erker usw.) sind im Hauptgebäude einzufügen.

Vordatien (Erker dsw.) sind im naoptgebadde einzbroge

Es ist pro Gebäude nur ein Erker zulässig.

Das Seitenverhältnis von Länge: Breite der Baukörper sollte dabei ca. 3: 2 betragen (= Traufseite: Giebelseite). 3.1.2 Dachform, -neigung, -deckung, -aufbauten, -überstände und Traufhöhen

Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern und ziegelroter, kleinformatiger Dacheindeckung zu versehen.

Krüppelwalmdächer sind zulässig. Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird bei E+D und E+1+D eine Dachneigung von $33^{\circ}-40^{\circ}$ gewählt.

Steigt das natürliche Gelände in Haustiefe um mehr als 1,50 m, so ist der Baukörper als E + U - Typ, statt E + D, zu errichten.

Für die Bebauung E + 1 und E + U ist eine Dachneigung von 28° - 36° vorgesehen.

Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

Dachaufbauten sind erst ab 35° Dachneigung zulässig (Einzelgauben mit max. 1,5 m² Ansichtsfläche).

Die Dachüberstände sind traufseitig bis max. 1,0 m und giebelseitig bis max. 0,8 m zulässig.

Wird ein Balkon überdacht, so ist der Dachüberstand bis max. 1,6 m zulässig. Bei den Nebengebäuden ist ein Dachüberstand von max. 0,5 m zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist maximal folgende Bebauung zulässig:

Parzelle 1 - 5 und 36 - 41: E + 1

Parzelle 6 - 35: E + D bzw. E + U

Parzelle 42 - 43: E + 1 + D

Die max. zulässigen Kniestockhöhen, gemessen ab OK Decke bis OK Pfette betragen bei:

E + D = max. 1,0 m

E + 1 + D = max. 1,0 m

E + 1 u. E + U = kein Kniestock zulässig
(Pfettenauflage auf OK Decke)

Die max. zulässigen Traufhöhen betragen bei:

E + 1 + D:

7,50 m

E + 1 υ. E + U:

6,25 m

E + D:

4,75 m.

Die Traufhöhen werden am natürlichen Geländeverlauf gemessen.

3.1.3 Fassadengestaltung

Außenwände sind in Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben auszuführen. Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig.

Die farbige Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen Schutzanstrichen zu erfolgen (nicht zu dunkel!).

Fensteröffnung sind nur als stehende Rechteckformate mit max. 1,5 m² zulässig. Liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig auszubildende Setzhölzer in stehende Formate zu untergliedern.

Wintergärten sind grundsätzlich zulässig, wenn deren Abwicklung 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreitet.

Haustüren und Tore sind in Holz auszuführen.

Malerische Dekors und sonstige Motivmalereien sind an den vom öffentlichen Raum einsehbaren Fassadenteilen unzulässig.

Solarflächen sind auf Dachflächen nur zulässig, wenn sie 25 % der jeweiligen Einzeldachfläche nicht überschreiten.

3.2 Garagen und Nebengebäude

Garagen sind entwender auf der im Lageplan ausgewiesenen Fläche in gestalterischer Einheit mit dem Hauptgebäude oder im Hauptgebäude selbst anzuordnen.

Kellergaragen sind jedoch unzulässig.

Räume für Gartengeräte, Holzlager usw. sind im Zusammenhang mit der Garage zu errichten oder im Hauptgebäude selbst unterzubringen.

Nebengebäude sind in gleichen Materialien wie das Hauptgebäude auszubilden. Die Farbgestaltung muß der des Hauptgebäudes entsprechen. Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden.

Zusammengebaute Garagen müssen jedoch in Gestaltung und Dachneigung einander angepaßt werden.

Diese Regelung erhält Vorrang vor der Forderung, daß das Nebengebäude in gleicher Dachform, Dachneigung etc. wie das Hauptgebäude auszubilden ist.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

Di Zufahrten (Stauräume) zu den Garagen sowie die privaten Stellplätze bei den Parz. 36 - 41 und Parz. 42/43 sind versickerungsfähig herzustellen.

4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 und 7 der BayBO in der jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine größeren Abstände vorsieht.

5. Freileitungen

Freileitungen sind im gesamten Baugebiet zu vermeiden. Die Strom- und Telefonanschlüsse sind zu verkabeln.

6. Einbindung in das Gelände

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den vorgegebenen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein.
Stützmauern sind weder im Grundstück noch an den einzelnen Straßenzügen zulässig. Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern von max. 0,6 m Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken.

7. Einfriedung

Zulässig sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, von max. 1,0 m Höhe. Zwischen den Grundstücken:

Holzzäune oder hintergrünte Maschendrahtzäune; 10 cm Freiraum zwischen Zaun und Gelände; kein Sockel zulässig.

Zur Straße:

Zäune mit senkrechten Latten aus Holz und dahinterliegenden Säulen. Die Sockelmauer muß höhengleich mit dem Gelände verlaufen. Bei den Parz. 36 - 41 ist entlang der Straße eine einheitliche Zaungestaltung vorzunehmen (gleiches Material, Ausführungsart und Farbgebung).

Im Bereich der Parzellen 42 und 43 sind zur Straße hin private Grünstreifen (offene Vorgärten) freizuhalten. Der Zaun ist in diesem Bereich auf die Gebäudeflucht zurückzusetzen.

8. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege (Anschlußstraße B 85 und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes) erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis. Die untergeordneten Wege zwischen Parzelle 25 und 26, sowie zwischen Parzelle 35 und 36, die öffentlichen Parkplätze, die Fußwege und seitlichen, straßenbegleitenden Grünstreifen sind versickerungsfähig herzustellen (Schotterrasen bzw. Rasenpflaster). Der Gehweg entlang der Straße von Parzelle 24 - 31 ist mit einem Niederbord von der Straße abzusetzen.

9. Bepflanzung und Eingrünung

a) Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Spitzahorn (Acer platanoides),
Bergahorn (Acer pseudoplatanus),
Schwarzerle (Alnus glutinosa),
Sandbirke (Betula pendula),
Hainbuche (Carpinus betulus),

Rotbuche (Fagus sylvatica),
Esche (Fraxinus excelsior),
Zitterpappel (Populus tremula),
Vogelkirsche (Prunus avium),
Traubenkirsche (Prunus padus),
Holzbirne (Pyrus communis),
Stieleiche (Quercus robur),
Vogelbeere (Sorbus aucuparia),
Winterlinde (Tilia cordata),
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

Sträucher:

Haselnuß (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus laevigata und monogyna), Schwarze Heckenkirsche (Lonicera nigra), Schlehe (Prunus spinosa). Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Heckenkirsche (Rosa canina), Kratzbeere (Rubus caesius), Öhrchenweide (Salix aurita), Salweide (Salix caprea), Grauweide (Salix cinerea), Bruchweide (Salix fragilis), Purpurweide (Salix purpurea), Mandelweise (Salix triandra), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus).

b) Für die Einbindung des Baugebietes sind an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin, das sind bei Parzellen 5, 6, 11, 12, 16 und 17 an der Ostseite, der vorhandene Bewuchs unbedingt zu erhalten. Bei lückenhaftem Bewuchs ist auf privatem Grund eine 2-reihige Hecke zu planzen. Pflanzabstände betragen für Sträucher 1,5 m, für Großgehölze 5,0 m.

Im Süden (Parzelle 17 - 22) und Südwesten (Parzelle 34, 35) sind zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft öffentliche Flächen zur Bepflanzung ausgewiesen.

Im Bereich der Parzellen 23 – 25 und entlang der Parzellen 35, 36, 43, 2, 1 und den privaten Grünflächen im Nord-westen ist auf privatem Grund eine 2-reihige Bepflanzung vorzunehmen.

Für die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen sind heimische Gehölze zu verwenden (Artenauswahl siehe 9.a).

- c) Die Bepflanzung der Gärten und privaten offenen Vorgärten (offene Vorgartenbereiche der Parzellen 42 und 43 zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muß landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 9.a).
 - Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großgehölz (Laubbaum) zu pflanzen. Dabei können auch Obsthochstämme verwendet werden.
- d) Die öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen sind nach den Richtlinien des Bayerischen Staatsministerums des Innern vom 22.06.1976 Nr. I E 9 - 5335/20 - 1/75 zu bepflanzen.
- e) Die entstehenden Böschungen entlang der Straße von der B 85 bis zum Baugebiet sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Artenauswahl siehe 9.a.).

10. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 m² zu beschränken. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m² und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

Aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO erläßt der Gemeinderat folgende

SATZUNG

§ 1

Der	Bebauungsplan "H	lofäcker" mit	Begründung	in der	Fassung
vom	05.08.1993 , ergänzt	am 15. 11. 1993,	ist beschloss	en.	
Dor	seit	rechtsvo	orbindliche	Bebauur	ngsplan
				wird,	soweit er
dem	Änderungsplan i	der Fassung	vom		
wide	rspricht, aufge	ioben.			

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes – Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften – werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.



Miltach, den . 11.3.1994

Gemeinde Miltach

(Heigl) 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.04.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 17.05.1993 ortsüblich bekannt gemacht.



Miltach, den 17.05,1993

Gemeinde Miltach

(Heigl)

1. Bürgermeister

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.04.1993 hat in der Zeit vom 17.05.1993 bis 18.06.1993 stattgefunden.



Miltach, den .18.06.1993.

Gemeinde Miltach

(Heigl)

1. Bürgermeister

2. a) Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat Miltach den Entwurf des Bebauungsplanes i.d. F. vom ... 26,04.1993 ..., in der die berücksichtigten Belange und Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange enthalten sind, in der Sitzung vom .08,07.1993 mit Auflagen gebilligt.



Miltach, den ... 08.07.1993

Gemeinde Miltach

(Heigl) 1. Bü

1. Bürgermeister

Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der geänderten Fassung vom 05.08.1993... wurde mit Begründung gem. § 3

Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 13.09.1993... bis
... 14.10.1993.... öffentlich ausgelegt, wobei bereits am 03.09.1993 auf die Auslegung hingewiesen wurde.



Gemeinde Miltach

Miltach, den ... 14. 10. 1993

(Heigl) 1. Bürgermeister

4. Satzung

Die Gemeinde Miltach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom11.11.1993.... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 05.0% 1993 mit Ergänzungen. als Satzung beschlossen.

Miltach, den ...15..11.1993.....

(Siegeli)

Gemeinde Miltach

(Heigl) 1. Bürgermeister

Anzeigeverfahren

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Landratsamt mit Schreiben vom 30.11.1993 .. gem. § 11 Abs.1 BauGB angezeigt worden.

Mit Schreiben vom 1.3. 1994 Az 50-610-BNr. 16.7.6hat. das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs.3 BauGB).



Miltach, den .. 4.3,1994

(Heigl) 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der angezeigte und vom Landratsamt nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am . 11.3.1994. gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Zi.-Nr. ..4.. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, S.1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Miltach, den . 11.3,1994

Gemeinde Miltach

(Heigl)

1. Bürgermeister